**Załącznik do zarządzenia Nr 457/2024/P**

**PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

**z dnia 25.04.2024 r.**

**WYKAZ**

**lokalu mieszkalnego przeznaczonego do sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Położenie nieruchomości
 | **Poznań, ul. Grodziska 32 – lokal mieszkalny nr 2** |
| 1. Oznaczenia geodezyjne
 | **ul. Grodziska 32 –** obręb Łazarz arkusz 6 działka 65/2 (B) pow. 998 m2 KW PO1P/00101006/4Według KW PO1P/00101006/4 – współwłasność: Miasta Poznania i osoby fizycznej – właściciela wyodrębnionego lokalu nr 3.W dziale III KW PO1P/00101006/4wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe:*służebność gruntowa –* *prawo przechodu i przejazdu przez działki nr 65/2 na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego działki nr 65/1 objętej księgą wieczystą KW nr 145985.*Dział IV KW PO1P/00101006/4nie zawiera żadnych wpisów*.* |
| 1. Opis nieruchomości
 | * położona w strefie pośredniej Poznania, przy ul. Grodziskiej (droga o nawierzchni asfaltowej);
* kształt regularny, prostokątny, ukształtowanie terenu płaskie;
* nieruchomość ogrodzona (w ogrodzeniu od strony ul. Grodziskiej znajdują się dwie bramy wjazdowe oraz furtka), granica pomiędzy działką 65/2 a 65/1 biegnie częściowo po ścianie murowanego budynku garażowego;
* zabudowana budynkiem mieszkalnym dwulokalowym w zabudowie wolno stojącej oraz budynkiem gospodarczym, pozostały teren wokół budynków stanowi niezagospodarowany ogród; miejscami grunt utwardzony prefabrykowaną kostką, płytkami i wylewką betonową, zaniedbany, częściowo zaśmiecony i porośnięty roślinnością trawiastą, drzewamii krzewami;
* na nieruchomości znajdują się również inne nakłady, w tym m.in.:
* elementy infrastruktury technicznej (podziemne przewody: elektroenergetyczny, gazowy, wodociągowe, kanalizacyjny wraz z armaturą oraz telekomunikacyjny również z armaturą),
* schody, studnia, wiata, ściana oporowa, wewnętrzne ogrodzenia znajdujące się w części ogrodowej;
* część nieruchomości, tj. pomieszczenie kotłowni stanowiące część wspólną budynku (zlokalizowane w suterenie) wraz z urządzeniami energetycznymi służącymi do wytworzenia i obiegu ciepła oraz instalacja centralnego ogrzewania, służąca do ogrzewania lokalu nr 2 – objęte są umową użyczenia zawartą 18 lutego 2019 r. pomiędzy właścicielami lokali nr 2 i 3 (tworzących wspólnotę mieszkaniową budynku) a Zarządem Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

Zgodnie z ww. umową w skład przedmiotu użyczenia wchodzą: * kocioł gazowy GULIVER BS2 3761250 TIPO TXPE 912 DZZD
* instalacja grzewcza w lokalu nr 2.

Umowa została zawarta na czas określony od dnia jej podpisania do upływu jednego miesiąca od uruchomienia w lokalu nr 2 indywidualnego systemu grzewczego, zapewniającego indywidualne ogrzewanie tego lokalu.* część nieruchomości odpowiadająca niewyodrębnionemu lokalowi mieszkalnemu nr 2 objęta jest umową dzierżawy nr D/51/1031 zawartą pomiędzy Miastem Poznań a Zarządem Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. na czas nieoznaczony, obowiązującą od dnia 1 października 2013 r., przy czym umowa zostanie rozwiązana za porozumieniem stron w stosunku do tej części przedmiotu umowy dzierżawy, co do której nastąpi zbycie, na dzień zbycia tej części przedmiotu umowy dzierżawy;
* na części działki 65/2 ustanowiona została odpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa przechodu i przejazdu na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego działki nr 65/1 zapisanej w księdze wieczystej nr PO1P/00145985/0 *(pobierane jest wynagrodzenie roczne);*
* bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa o charakterze willowym oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; w dalszym otoczeniu znajduje się zróżnicowana zabudowa mieszkaniowa i usługowa (w tym m.in. market Eurospar, Biedronka, liczne drobne sklepy, stacja paliw, poczta, kościół, szkoły itp.), nieruchomość ma bardzo dobry dostęp do komunikacji miejskiej – w okolicy zlokalizowano przystanki komunikacji tramwajowej oraz autobusowej;

**Opis budynku mieszkalnego:*** rok budowy: 1934;
* powierzchnia użytkowa: 340,6 m2, powierzchnia pomieszczeń przynależnych: 127,90 m2, pow. użytkowa budynku łącznie z przynależnościami 468,5 m2, pow. zabudowy: 173 m2; kubatura: 1887,27 m3;
* kondygnacje: 2 nadziemne, 1 podziemna;
* budynek dwulokalowy, wolno stojący, zrealizowany w technologii tradycyjnej murowanej, nieocieplony;
* ściany fundamentowe, ściany zewnętrzne i wewnętrzne: murowane z drobnowymiarowych elementów ceramicznych;
* klatka schodowa z lokalu nr 2 do piwnicy: murowana;
* strop drewniany;
* elewacja: tynki zewnętrzne cementowo-wapienne; płytki;
* stolarka okienna: drewniana, stolarka drzwiowa: zewnętrzna drewniana; tynki wewnętrzne cementowo-wapienne;
* wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, teletechniczną, wentylacji grawitacyjnej; lokal nr 2 na parterze ma instalację centralnego ogrzewania(z kotła gazowego posadowionego w pomieszczeniu kotłowni), lokal nr 3 – niezależny system grzewczy;
* budynek wykazuje zużycie wynikające z wieku i sposobu eksploatacji oraz charakteryzuje się przeciętnym stanem technicznym, wymaga prac remontowych. Na ścianach piwnicy widoczne ślady zawilgocenia, elewacja wykazuje ubytki tynku, stolarka drzwiowa i okienna kwalifikuje się do wymiany, kotłownia z piecem gazowym – w stanie dobrym.

**Opis lokalu mieszkalnego nr 2:*** położony w przeważającej części na parterze, o następującej strukturze: przedsionek (12,9 m2), pokój 1 (29,5 m2), pokój 2 (29,2 m2), pokój 3 (24,2 m2), przedpokój (2,7 m2), łazienka (3,8 m2), przedpokój (2,2 m2), WC (1,2 m2), kuchnia (10,6 m2) – położone na parterze budynku oraz komunikacja (6,3 m2) i pomieszczenie gospodarcze (17,2 m2) – położone w piwnicy budynku;
* łączna powierzchnia użytkowa lokalu: 139,8 m2;
* do lokalu przynależą: suterena (60,8 m2), garaż (15,8 m2), pomieszczenie w piwnicy (12,8 m2), budynek gospodarczy (22,5 m2)z podpiwniczeniem (3,2 m2);
* łączna powierzchnia pomieszczeń przynależnych:115,10 m2,
* łączna powierzchnia użytkowa lokalu i pomieszczeń przynależnych: 254,9 m2;
* rozkład pomieszczeń umiarkowanie korzystny (pokoje przechodnie);
* tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, ściany malowane farbami emulsyjnymi, w części pomieszczeń wyłożone płytkami ceramicznymi, boazerią lub tapetą;
* posadzki: wykończone deskami drewnianymi, parkietem lub płytkami ceramicznymi;
* stolarka okienna: drewniana;
* stolarka drzwiowa wejściowa do lokalu: starszego typu;
* wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, na parterzew instalację centralnego ogrzewania (z kotłowni gazowej) – instalacje do wymiany; w suterenie oraz budynku gospodarczym ogrzewanie za pomocą pieców kaflowych (nieczynnych), teletechniczną, wentylacyjną;
* pomieszczenia do kapitalnego remontu, wewnątrz pomieszczeń widoczne ślady zagrzybienia oraz uginające się podłogi, w szczególności w suterenie, a także łuszczenia się powłok malarskich, w części pomieszczeń lokalu na parterze znajduje się gruz porozbiórkowy, stolarka drzwiowa i okienna kwalifikuje się do wymiany, kotłownia CO z pieca gazowego w stanie dobrym, instalacja CO w lokalu do wymiany;
* lokal i budynek gospodarczy w standardzie wymagającym kapitalnego remontu;
* materiały wykończeniowe wykazują duże zużycie wynikające z wieku i sposobu eksploatacji, w niektórych pomieszczeniach farba intensywnie się łuszczy, a część tynków została skuta (kuchnia).

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. pismem nr DUS.4411.58.2019 z 21 marca 2024 r. poinformował m.in., że (…) *piece kaflowe podlegają przepisom o obowiązkowej wymianie do końca 2025 r.* *Spółka nie ma w planach wymiany źródeł ciepła.* |
| 1. Przeznaczenie nieruchomości i sposób zagospodarowania
 | W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru GRUNWALD część Aw Poznaniu, zatwierdzonym uchwałą Nr LV/833/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 3 września 2013 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2013 r., poz. 5417 z dnia2 października 2013 r.) nieruchomość gruntowa znajduje się na terenie oznaczonym symbolem: **2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.** Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie nr UA-IV.6724.282.2024 z dnia 20 lutego 2024 r. **Miejski Konserwator Zabytków w Poznaniu** w piśmie nr MKZ-X.4125.6.15.2024.AW z dnia29 lutego 2024 r. dotyczącym nieruchomości położonej przy ul. Grodziskiej 32 lokal nr 2 poinformował m.in., że (...) *willa ujęta jest w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Poznania zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Poznania nr 840/2019/P z dnia 17.10.2019 r. Ochronie konserwatorskiej podlega bryła budynku, jej gabaryty, kształt dachu, całościowy układ i artykulacja elewacji, detale architektoniczne takie jak obramienia okien oraz cokół z cegły klinkierowej.W związku z powyższym inwestor zobowiązany jest uzyskać opinię na planowane prace konserwatorskie i budowlane, jeszcze przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę. Ze stanowiska konserwatorskiego nie istnieją przeciwskazania do sprzedaży lokalu.* |
| 1. Forma i tryb zbycia
 | **Sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 2 wraz z udziałem wynoszącym 2549/4685we współwłasności nieruchomości wspólnej, tj. gruncie oraz w częściach wspólnych budynkui urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, w trybie przetargu ustnego nieograniczonego.** |
| 1. Cena nieruchomości
 | **1 000 000,- zł** (słownie złotych: jeden milion) – zwolnienie z podatku VAT |
| 1. Termin płatności
 | Cena lokalu uzyskana w przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej własność lokalu. |
| 1. Informacje dodatkowe
 | 1. **Wyznacza** **się termin 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości**, na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Powyżej wspomniane osoby korzystają z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie (zgodniez art. 34 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).1. Ustanowienie odrębnej własności następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).

Powyższa ustawa określa nadto prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną.1. **Nabywca lokalu ponosi koszty notarialne i sądowe,** których wysokość określi notariusz.
2. **Na nabywcy spoczywa obowiązek podatkowy** w podatku od nieruchomości wynikającyz ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70).
3. **Prawa i obowiązki właścicieli lokali** oraz zarząd nieruchomością wspólną określa ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).
4. Prezydent Miasta Poznania wydał zaświadczenie nr UA-VII-A08.7120.557.2018z dnia9 października 2018 r. stwierdzające, że **lokal nr 2** w budynku mieszkalnym przy**ul. Grodziskiej 32** w Poznaniu **jest samodzielnym lokalem mieszkalnym** w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).
 |